



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 1 de 10

**INSTRUCTIVO**

**C.C. DOMINGO ANGEL PESCADOR  
OUEILHE, DOMINGO ANGEL PESCADOR  
OBREGON, DANIEL PESCADOR  
OBREGON Y APODERADO O  
REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
SOCIEDAD DENOMINADA  
"DISTRIBUIDORA DE AUTOPARTES  
PESCADOR", S.A. DE C.V.**

CON DOMICILIO EN: CIUDAD DE LOS  
ANGELES N° 308, COLONIA DEL NORTE,  
MONTERREY, NUEVO LEON.

**PRESENTE.-**

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Septiembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-234/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 17-dieciséis de Mayo del año 2016-dos mil dieciséis, por los **C.C. DOMINGO ANGEL PESCADOR OUEILHE, DOMINGO ANGEL PESCADOR OBREGON, DANIEL PESCADOR OBREGON Y APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "DISTRIBUIDORA DE AUTOPARTES PESCADOR", S.A. DE C.V.** quien acredita su personalidad y existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Pública Número 6,132-seis mil ciento treinta y dos, de fecha 21-veintiuno de Diciembre del 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Ortega Lopez, Notario adscrito a la Notaria Publica Numero 5-cinco, de la demarcación notarial de Misantla Veracruz, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la **AVENIDA CIUDAD LOS ANGELES, N° 308, COLONIA DEL NORTE**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **16-017-024**, acreditándolo mediante Escritura Pública número 9,627-nueve mil seiscientos veintisiete, de fecha 14-catorce de Julio del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el primer Distrito; solicitud mediante la cual el interesado, pretende obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene un superficie de 3,847.50 metros cuadrados, con una construcción total de 3,758.88 metros cuadrados, los cuales 1,000.00 metros cuadrados son previamente autorizados y 2,758.88 metros cuadrados son por regularizar.



Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**ANTECEDENTES**

1. El interesado anexa copia simple de Plano e Instructivo que contiene la resolución por medio de la cual, la Dirección de Planificación del Estado Aprueba el proyecto de una Bodega y Oficinas, bajo el

Handwritten initials and numbers: S, 4, 19



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 2 de 10

Oficio N° 1298/70 de fecha Octubre de 1970, para un predio con una superficie de 3,847.50 y con una construcción de 1,000.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Los Ángeles.

**CONSIDERANDO**

**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 3 inciso a), 11, 12 fracción II, III 13, 14 fracción III puntos 3.9 y 3.20 artículo 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 57, 59, 64, 66, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 20, 22, 23, 25, 26 fracción III, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 49, 50, 52, 53, 54, 58, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO INDUSTRIAL MODERNA**, en una zona clasificada como **CI - CORREDOR INDUSTRIAL**, donde el uso solicitado para **3.9.4 OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y 3.20.5 BODEGAS DE PRODUCTOS INOCUOS**, se considera como **PERMITIDOS**; Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I. PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje.**



Handwritten initials and marks in blue, purple, and yellow ink.

**III.-** Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 3,758.88 metros cuadrados en dos niveles, conforme a la siguiente tabla:



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 3 de 10

	Previamente Autorizada	Por Regularizar	Total	Desglose de Áreas
P. B.	900.00 m2	1,979.54 m2	2,879.54 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Acceso, Vestíbulo, Verificación, Área de Empaque, Área de Almacenamiento, Comedor Empleados, Baños de Hombres, Área de Carga y Descarga, Escaleras y 17-dieciséis Cajones de Estacionamiento.
1º Nivel	100.00 m2	779.34 m2	879.34 m2	Cuenta con las siguientes áreas: Escaleras, Área de Almacenamiento, Baños, Oficinas, Baños Hombres y Mujeres y Sala de Juntas.
<b>Total</b>	<b>1,000.00 m2</b>	<b>2,758.88 m2</b>	<b>3758.88 m2</b>	

**IV.-** En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida acorde al plan antes citado, en lo que respecta a los predios ubicados en el Distrito Urbano Industrial Moderna, conforme a lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada		Estacionamiento		Soluciona con:	Opinión
	Cantidad	Unidad	M2	Requiere		
Bodega	285	M2	2,514.38	8.82=9.00	Predio 17.00	Si Cumple
Oficina	45	M2	183.93	4.01=4.00		
Requiere			<b>13.00</b>		<b>Total 17.00</b>	

**V.-** De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15-quince de Junio del 2016-dos mil dieciséis, se hizo constar que al inmueble que nos ocupa, es una bodega, la cual cuenta con estacionamiento, área de carga y descarga con oficinas, el uso actual es de bodega y oficinas administrativas.

**VI.-** Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la superficie total de 3,847.50 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (2,885.625 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.75 (2,879.54 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (38,475.00 metros cuadrados), y el proyecto presenta 0.97 (3,758.88 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.25 (961.875 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.25 (967.96 metros cuadrados); En cuanto al Área Verde, cabe señalar el interesado realizó una compensación de 21-veintiún árboles de especie encino de 3 pulgadas, lo cual acreditó mediante copia simple de nota folio 18152 de fecha 15 de Julio del 2016, emitida por la empresa denominada Viveros Saldívar, subsanando dicho requerimiento, lo anterior de acuerdo a Oficio N° 2295/DIEC, emitido por la dirección de Ecología Adscrita a esta Secretaria de fecha 24 de Junio de 2016, Número de niveles máximos: 12 (+) niveles, y el proyecto presenta 2-dos niveles, a una altura de 9.00 metros en el área de Bodega; por lo cual considerando lo anterior, es aplicable lo señalado en el último párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que indica lo siguiente: "En las Edificaciones, excepto las de uso habitacional unifamiliar, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría"; por lo anterior, la Dirección Técnica de





DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 4 de 10

Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número DPTDU 539/2016, de fecha 24-veinticuatro de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, en el cual indica que para la distribución arquitectónica presentada del proyecto, es factible la altura prevista de 9.00 metros, en el área de Bodega.

**VII.-** La Dirección de Ecología, emitió oficio número 1843/2016 dentro del dictamen LTA.-000192/2016 de fecha 27-veintisiete de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

**VIII.-** Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, el interesado acompaña Revisión Estructural, de fecha de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, elaborada por el Ingeniero Hugo Sanchez Rodriguez, con Cedula Profesional número 4862307, mediante el cual señala que no se observa en los elementos estructurales, indicio de alguna falla estructural, tales como grietas, deflexiones, fisuras y/o hendiduras, por lo que acepta su responsabilidad sobre el correcto funcionamiento estructural del inmueble que nos ocupa.

**IX.-** Con base en el párrafo final del artículo 15 del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió un Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/293/2016 de fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil dieciséis, el cual se realizó conforme a la información presentada, en este caso al plano de proyecto y estudio de impacto vial presentados por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

**X.-** El solicitante acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 7-siete de Abril del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del inmueble ubicado en la avenida Ciudad de los Angeles, N° 308, colonia Del Norte, identificado con el número de expediente catastral 16-017-024, en la cual se informa que en los estudios de vialidad se prevé para la avenida Ciudad de los Ángeles deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**XI.-** El interesado acompaña reporte número I16-259, de fecha 29-veintinueve de Abril del año 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante el cual señala los lineamientos en materia de protección civil para una Bodega; respecto del inmueble ubicado en la avenida Ciudad de los Ángeles N° 308, colonia Del Norte, identificado con el número de expediente catastral 16-017-024; por lo cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 5 de 10

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, CONSTRUCCIÓN** (regularización) y de **USO DE EDIFICACIÓN** (regularización) para **OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS**, para el inmueble ubicado en la **AVENIDA CIUDAD DE LOS ANGELES N° 302, COLONIA DEL NORTE**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **16 017 024**, el cual tiene un superficie de 3,847.50 metros cuadrados, con una construcción total de 3,758.88 metros cuadrados, los cuales son por regularizar.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

**A. Deberá cumplir durante las actividades del inmueble que nos ocupa, con las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
3. **Deberá de respetar el uso de edificación de Oficinas Administrativas y Bodega de Productos Inocuos, en el inmueble en cuestión.**
4. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
5. **Deberá mantener habilitado y en funcionamiento los cajones de estacionamiento que se indican en el proyecto presentado para el giro solicitado.**
6. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.



*[Firma manuscrita]*



**B. Deberá respetar lo indicado en el Dictamen en Materia de Vialidad, emitido mediante oficio número DPTDU/V/293/2016 de fecha 14-catorce de Junio del 2016-dos mil quince, por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información, al Plano de proyecto presentados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. De acuerdo al antecedente presentado para Industria de fecha 16 de Agosto de 1995, y considerando que la propuesta presentada modifica la disposición del estacionamiento y accesos, se da visto bueno al presente condicionad a cumplir con los siguiente puntos.
2. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la avenida de Cd. de Los Ángeles deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. Con relación al vehículo de carga, y considerando el área de maniobras, no se deberá utilizar vehículos de carga pesada, entendiéndose por vehículos de carga pesada cuando tenga una capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7 metros o más, de acuerdo a la clasificación señalada dentro del artículo 30 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del municipio de Monterrey.

No se deberán de utilizar vehículos de mayores longitudes ya que el área disponible para maniobras no cumple con lo señalado en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.

7. Deberá acatar lo establecido por el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey 2011 (artículo 42, inciso III) que a la letra dice: "queda prohibido en la vía pública realizar maniobras de carga y descarga sin la autorización de la Autoridad Municipal de Vialidad y Tránsito".
8. Queda prohibido tener vehículos de carga sobre las vialidades colindantes al predio estacionados o en espera de ingresar al Desarrollo.
9. No deberán tener venta al público directamente en estas bodegas ya que no cuentan con un área de estacionamiento que reúna las condiciones necesarias para esto. Los cajones de estacionamiento



Handwritten initials and numbers: 'r', 'R', '8', '4-19'



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

propuestos deberán ser únicamente para personal que laborará en las oficinas y en la bodega, y los visitantes que acudan con fines relativos al giro de la misma bodega y oficinas.

10. El acceso vehicular a los cajones de estacionamientos y a la zona de carga y descarga, deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
11. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.
12. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial de la zona.
13. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio N° 1843/2016 dentro del dictamen LTA.-000192/2016 de fecha 27-veintisiete de mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listado en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT), productos químicos (pinol, cloralox, productos perecederos, pintura con plomo o solvente, etc.), productos o actividades que se clasifican como molestas (aquellas que produzcan ruido, vibraciones, olores, etc.).
2. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.



**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

5. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
6. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:30 a 20:30 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

*Handwritten initials: B, M*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 8 de 10

7. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
8. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

**Contaminación del Suelo**

9. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
10. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
11. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
12. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
13. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
14. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Contaminación del Agua**

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
16. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
17. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

19. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
20. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
23. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 12-dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 1fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 09-nueve árboles), por lo cual deberá de arborizar la cantidad total de 21-veintiun árboles de las características arriba mencionada (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del

x  
A  
P  
J.  
K.



Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

### Imagen Urbana

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 2983/2016  
EXP. ADM. L-234/2016  
Página 10 de 10

tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y el C. Director de Control Urbano adscrito.-----

*[Handwritten signature in yellow ink]*

**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



*[Handwritten signature in blue ink]*  
**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

*[Handwritten initials]*  
SCS / AEDC / jerc

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Jose Herman Rodriguez Infante. siendo las - horas del día 19 del mes de Octubre del 2016.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angel Muner

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE Jose Herman Rodriguez Infante

FIRMA [Signature]  
NO. DE GAFETE 72144

FIRMA [Signature]